

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "NEULANDSTRASSE" GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2b

AUFGESTELLT: 16.01.2001
GEÄNDERT: 03.04.2001
GEÄNDERT: 19.06.2001
GEÄNDERT: 11.09.2001
GEÄNDERT: 10.10.2001

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hatte für den Bereich der Neulandstraße bereits einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 19.02.1986 rechtskräftig. Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24.05.1995 rechtskräftig.

Mit Urteil des Landgerichts Würzburg vom 31.10.1997 wurde im Rahmen des Umlegungsverfahrens der Umlegungsplan „Neulandstraße“ aufgehoben.

Im wesentlichen begründete das Gericht diese Auffassung wie folgt:

„Die Zielsetzung eines Mischgebietes, d. h. die Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe, wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht ernsthaft verfolgt. Vor allem war es nicht das maßgebliche Ziel, mit der Festsetzung eines Mischgebietes auch Raum für die Ansiedlung von Gewerbeflächen zu schaffen.

Ein Bedarf für gewerbliche Belange wurde nicht berücksichtigt. Hierfür spricht auch die vorgesehene Grundstücksgröße.

Die Auswirkungen der nördlichen Gewerbebetriebe auf das Plangebiet und die des gewerblichen Verkehrslärms auf das Vorhaben wurden nicht untersucht.“

Das Gebiet um die Neulandstraße liegt zwischen dem gewachsenen gewerblich strukturierten Mischgebiet im Norden, dem Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd und der Berufsschule im Süden, sowie der B 286 im Osten.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche und zwar als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Stadt Bad Kissingen hat im Vorfeld der neuen Aufstellung des Bebauungsplanes die in diesem Bereich beteiligten Eigentümer über ihre zukünftigen Nutzungsabsichten befragt. Das Ergebnis dieser Befragung und die Einwände im Urteil des Landgerichts Würzburg vom 31.10.1997 sind nach Abwägung im Bauausschuß in den Bebauungsplan eingeflossen.

Mit Beschluß des Bauausschusses vom 29.02.2000 hat die Stadt Bad Kissingen die neue Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet der Neulandstraße, Gemarkung Garitz, beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Bad Kissingen hat einen Flächennutzungsplan vom 29.03.1977 für alle Ortsteile. Dieser wurde am 26.10.1977 von der Regierung von Unterfranken unter Auflagen genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde verschiedentlich geändert. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.02.2001 genehmigt. Daneben läuft die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilbereichen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

3. Beschreibung des Plangebiets

a) Lage im Stadtgebiet

Das ausgewiesene Baugebiet liegt nördlich des Geländes der Staatlichen Berufsschule und des Sonder- und Gewerbegebiets Garitz Süd. Im Osten wird es durch die Neulandstraße begrenzt. Im Norden bilden die südlichen Grenzen der bebauten Grundstücke entlang der Baptist-Hoffmann-Straße den Abschluß.

Das Gebiet grenzt damit unmittelbar an die bestehende Altortbebauung an.

Es ist der noch verbleibende unbeplante Bereich zwischen dem Altort und den neuen Entwicklungen im Bereich des Sonder- und Gewerbegebietes Garitz Süd.

b) Bestehende Bebauung

Im Gebiet selbst sind zwei Wohnhäuser an der Südostecke (Fl.-Nr. 1584) und an der Westseite (Fl.-Nr. 1720) vorhanden. Diese Wohngebäude werden in ihrem Bestand gesichert und erhalten Erweiterungsmöglichkeiten.

Im nördlichen Anschluß an die Planstraße „A“ existiert ein weiteres Wohnhaus, das bisher nur über andere Grundstücke erschlossen wurde. Die Erschließung dieses Wohnhauses wird über den Bebauungsplan gesichert, das Wohnhaus selbst in seinem Bestand geschützt.

Die an den Geltungsbereich anschließenden Gebiete sind bebaut. Im Norden schließt das gewachsene Mischgebiet entlang der Baptist-Hoffmann-Straße mit Wohnhäusern und kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben an. Dies sind insbesondere folgende Betriebe:

Werner Koch GmbH, Sanitär und Heizungsinstallationen, Spenglerei, Baptist-Hoffmann-Straße 3 – 5:

Der Betrieb beschäftigt 25 Mitarbeiter.

Die Arbeitszeiten gehen von 7.00 bis 17.00 Uhr, im Sommer zum Teil von 6.30 bis 18.00 Uhr. Notdienst-Einsätze können auch während der Nacht bzw. am Wochenende auftreten.

Bömmel Rudolf, Bau- und Möbelschreinerei, Baptist-Hoffmann-Straße 11:

Die Schreinerei Bömmel beschäftigt acht Mitarbeiter. Die Arbeitszeiten liegen zwischen 7.00 und 16.15 Uhr. Die Holzbearbeitung findet im Gebäude statt.

Emmerling Lothar, Möbelrestaurationswerkstätte, Baptist-Hoffmann-Straße 19:

Der Betreiber arbeitet ohne Mitarbeiter in der Zeit zwischen 7.00 und 18.00 Uhr. Die Holzbearbeitung findet im Werkstattgebäude statt.

Hippler, Schreinerei, Innenausbau, Baptist-Hoffmann-Straße 10:

Der kleine Betrieb ist auf Grund der gegenüber den oben genannten Betrieben größeren Entfernung zum Gebiet der Neulandstraße von untergeordneter Bedeutung.

Im Süden befindet sich die Staatliche Berufsschule. Im Anschluß daran liegen im „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle. Zwischen dem Wohngebiet der Neulandstraße und dem „Sonder- und Gewerbe-

gebiet Garitz Süd“ liegt ein Grünstreifen, der im Baugebiet „Sonder- und Gewerbegebiet Garitz Süd“ als privates Grün ausgewiesen ist.

Die Ostseite der Neulandstraße, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

c) Reitgraben

Südlich des geplanten Baugebietes liegt der Reitgraben, der im Bereich der Staatlichen Berufsschule verrohrt ist. Bei Versagen der Rohrleitung im Hochwasserfall stellt sich ein Überschwemmungsgebiet ein, dessen Grenzen nachrichtlich als amtlich nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan eingetragen sind. Teilbereiche der in dem Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen liegen in diesem Überschwemmungsgebiet, das sich aber nur bei Versagen der Rohrleitung im Hochwasserfall einstellt.

d) Topographie

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein flach geneigtes Gelände, das von Osten nach Westen um ca. 4,00 m ansteigt. Das entspricht einer Querneigung von ca. einem Prozent.

e) Umgriff und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgelegt über den Plan des Stadtbauamtes Bad Kissingen vom 16.01.2001. Im einzelnen liegen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke:

Fl.-Nrn. 1524/2, 1524/3, 1531, 1536/2, 1539, 1540, 1540/29, 1540/30, 1540/31, 1540/32, 1540/33, 1541, 1545, 1546, 1546/2, 1547/2, 1548, 1549, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1559/2, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1591/1, 1594, 1595/4, 1597, 1597/3, 1599, 1600, 1604, 1608, 1610, 1610/1, 1611, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1720/3, 1721, 1721/1, Gemarkung Garitz.

f) Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Die Fläche wird derzeit im wesentlichen als Gartenland genutzt.

4. Städtebauliche Gesichtspunkte

a) Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist in seiner Gesamtheit derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Wünsche der Eigentümer, der im Geltungsbereich einliegenden Grundstücke, soll ein Teil der Flächen der Wohnbebauung zugeführt werden. Die Planung sieht vor, im gesamten Bereich südlich der Neulandstraße und westlich des nördlichen Astes der Neulandstraße, Wohnbebauung auszuweisen. Die Grundstücke, die nördlich der Neulandstraße

liegen und im Norden an bestehende gewerbliche Nutzungen angrenzen bzw. mit diesen Grundstücken hinsichtlich des Eigentums eine Einheit bilden, sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Ziel ist es hier neben der im östlichen Bereich angefangenen Entwicklung zum Wohnen auch die nicht störende gewerbliche Nutzung, die im Norden anschließt, in einem Nebeneinander unterzubringen.

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ist im Rahmen des Bebauungsplanes über ein Schallimmissionsgutachten gestützt worden.

Für das Sonder- und Gewerbegebiet südlich des Baugebiets „Neulandstraße“ ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, der sicherstellt, daß ins Gebiet keine Immissionen wirken, die über die in einem Wohngebiet zulässigen Werte hinausgehen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Baugrenzen, die Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl, sowie über die Festlegung der Wandhöhe.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für die zukünftigen Grundstücke Einzelbaufenster festgelegt, die GRZ beträgt 0,3 die GFZ 0,6. Die Wandhöhe ist so gewählt, daß eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Die Abstandsflächen sind unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen, entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO), einzuhalten.

Für den Bereich des Mischgebietes ist ein durchgehendes Baufenster ausgewiesen. Auch hier gilt für die Abstände unter den Gebäuden die Abstandsflächenregelung der BayBO. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 so gewählt, daß kleinere gewerbliche Betriebe in diesem Bereich untergebracht werden können.

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

In dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind 30 Bauplätze geplant. Davon sind drei Grundstücke bereits bebaut. Auf acht Grundstücken sind Doppelhäuser vorgesehen. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes umfaßt 20.160 m². Damit beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 672 m².

Zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten:

Doppelhäuser	8	x	1,5 Wohneinheiten	=	12 Wohneinheiten
Einzelhäuser	22	x	2 Wohneinheiten	=	44 Wohneinheiten
					<hr/>
					56 Wohneinheiten
					=====

Zu erwartende Einwohnerzahl:

56 Wohneinheiten x 3 Einwohner/ Wohneinheit = 168 Einwohner

Mischgebiet

Der Bereich des Mischgebietes umfaßt eine Fläche von 8.430 m².

Die Gesamtfläche des Gebietes des Bebauungsplanes gliedert sich wie folgt:

Gesamtfläche	35.720 m ²	100,0 %
Wohnfläche	20.160 m ²	56,4 %
Mischgebietsfläche	8.430 m ²	23,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.250 m ²	17,5 %
Öffentliche Grünfläche	490 m ²	1,4 %
Fläche für Gemeinbedarf	390 m ²	1,1 %

5. Lärmschutz

Das geplante Baugebiet ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unkritisch. Die Gewerbelärmimmissionen aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen halten bei den geplanten Gebietseinstufungen, d. h. im östlichen Bereich und im Bereich südlich der Neulandstraße Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Teil der Neulandstraße Ausweisung als Mischgebiet, die zulässigen Immissionsrichtwerte ein.

Die Immissionen aus den nördlich angrenzenden im wesentlichen nicht störenden gewerblichen Betrieben, wirken hauptsächlich auf den Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes. Störende Auswirkungen auf den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden nicht erwartet. Unabhängig davon wird im Bebauungsplan auf den bestehenden Schreinereibetrieb Bömmel, Baptist-Hoffmann-Straße 11, Fl.-Nr. 1531, hingewiesen.

Für das Sonder- und Gewerbegebiet Garitz-Süd südlich des Baugebiets „Neulandstraße“ ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, der sicherstellt, daß ins Gebiet der Neulandstraße keine Immissionen wirken, die über die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte hinausgehen.

Der Abstandserlaß des Landes Nordrhein Westfalen empfiehlt bei der Festsetzung von Wohngebieten in der Nachbarschaft bereits bestehender Gewerbegebiete und Unterschreitung der laut Abstandserlaß vorgegebenen Entfernungen die Einholung eines Gutachtens.

Dies wurde anhand eines Schallschutzgutachtens vom 27.03.2001 durch das Büro Wölfel, Höchstberg, überprüft und nachgewiesen.

Auch der Betrieb der Staatlichen Berufsschule ist mit dem angrenzenden Wohngebiet vereinbar. Unabhängig davon wird im Bebauungsplan auf die Schule hingewiesen. Die Verträglichkeit der Staatlichen Berufsschule mit dem Allgemeinen Wohngebiet wurde durch das Ingenieurbüro Wölfel mit Stellungnahme vom 03.09.2001 nachgewiesen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Baugebiet wird die Anordnung eines Umlegungsverfahrens eingeleitet.

7. Erschließungsanlagen

7.1. Straßen

Das geplante Baugebiet hat zwei Hauptanbindungen (Baptist-Hoffmann-Straße und Garitzer Straße) und je eine Fußwegeanbindung zur Berufsschule und zum Gewerbegebiet Garitz Süd.

Der Fußweg zwischen Neulandstraße und Berufsschule liegt auf dem bestehenden Kanal und hat eine Breite von 3,00 m.

Die noch bestehende Stichstraße auf Fl.-Nr. 1611 wird zu einem Fuß- und Radweg mit Begrünung umgebaut. Da dieser Weg auch als Rettungsweg dient, wird er mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut.

Die jetzige Neulandstraße ist von der Einmündung Baptist-Hoffmann-Straße bis zum geplanten Fuß- und Radweg so zu verbreitern, daß eine durchgängige Breite von 10,50 m erreicht wird.

Die Neulandstraße dient lediglich zur Erschließung des Baugebietes. Deshalb kann bei einer Fahrbahnbreite von 7,00 m einseitig geparkt werden.

Die Planstraße „A“ ist als kurze Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m bemessen. Der Wendehammer entspricht dem Typ 2 und ist für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Ein Parkraum in diesem Straßenabschnitt ist nicht geplant.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die Kanalableitung des Baugebietes erfolgt über das RÜB 9.

In der Neulandstraße ist im wesentlichen ein Mischwasserkanal DN 700 vorhanden. Neu zu bauen ist ein Kanal in der Planstraße „A“ und ein Teilstück in der westlichen Anbindung an die Baptist-Hoffmann-Straße (Länge ca. 70 m).

In Teilbereichen verläuft die bestehende Kanaltrasse auf Privatgrund:

Im Bereich der westlichen Anbindung des Baugebietes (Fl.-Nrn. 1714 bis 1719) wurde der Kanal auf einer Länge von ca. 60 m verpreßt. Dieses Stück ist auszubauen und zu entfernen.

Nördlich der Berufsschule auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1719 bis 1546 befinden sich ca. 120 m stillgelegte Kanäle und zwei Schächte, die ebenfalls auszubauen sind.

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1719, 1720 und 1721 verläuft ein Betonrohrkanal NW 300, welcher der Entwässerung der Fl.-Nrn. 1728/1, 1728 und 1725 dient und bestehen bleiben muß. Hier wurde ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin verläuft an der südlichen Begrenzung des Baugebietes ein Kanal DN 1100, bzw. die Reitgrabenverrohrung DN 1400. Diese Kanäle sind in Betrieb.

Die südliche Grenze des Baugebietes liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Da es im Fall einer Verstopfung der Reitgrabenverrohrung zu Überschwemmungen südlich dieser Überschwemmungslinie kommen kann, wurde die Überschwemmungslinie in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3. Wasserversorgung

Im Zuge der Erschließung müssen die bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Neulandstraße von der Kreuzung Garitzer Straße bis zum Ende der derzeit ausgebauten Straße verstärkt werden. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.

7.4. Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.

7.5. Gasversorgung

Im Zuge der Erschließung müssen die bestehenden Gasversorgungsleitungen in der Neulandstraße von der Kreuzung Garitzer Straße bis zum Ende der derzeit ausgebauten Straße verstärkt werden. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.

8. Grünordnung - Ausgleichsberechnung

Der Bebauungsplan Neulandstraße sieht in weiten Teilen eine extensive Bebauung mit einer GRZ von 0,3 vor. Im Bereich des Mischgebietes ist eine GRZ von 0,4 geplant.

Augenblicklich wird die Fläche als Gartenland genutzt.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Grünordnung in einem eigenen Punkt behandelt. Die Planung entspricht mit den hier genannten Forderungen der Zielsetzung des Landschaftsplanes nach einer Durchgrünung von Baugebieten und dem Bodenschutz.

Für das Gebiet der Neulandstraße wurde bereits 1995 ein Bebauungsplan rechtskräftig. Dieser sah eine wesentlich dichtere Bebauung und eine durchgehende GRZ von 0,4 für das ganze Gebiet vor.

Auf die Ausgleichsberechnung wird verzichtet, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts handelt und keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird.

Für die bestehenden Gehölze wird, soweit sie bei Baumaßnahmen nicht betroffen sind, ein Erhaltungsgebot vergleichbar zur Baumschutzverordnung der Stadt Bad Kissingen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch werden Gehölze ab einem Stammumfang von 80 cm in 100 cm über dem Erdboden gemessen, erhalten. Dies gilt nicht für Obstbäume, außer Walnußbäumen.

9. Erschließungskosten

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Folgende Kosten sind laut Kostenschätzung zu erwarten:

Kanalneubau	85.000,-- DM
Hausanschlüsse	76.000,-- DM
Kanalrückbau	18.000,-- DM
Straßenbau	757.000,-- DM
Stromversorgung	57.000,-- DM
Gasversorgung	145.000,-- DM
Wasserversorgung	221.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	45.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtsumme	1.404.000,-- DM
	=====

Bei der Ermittlung dieser Kosten wurden die derzeit gültigen Preise zugrunde gelegt. Die Mehrwertsteuer ist in diesen Kosten enthalten.

10. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 22.01.2001 bis 12.02.2001 fand für den Bebauungsplan „Neulandstraße, Gemarkung Garitz, die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Im Rahmen der vorgezogene Bürgerbeteiligung gingen folgende Einsprüche ein:

1. Herr Lothar Emmerling beantragt mit Schreiben vom 07.02.01, daß die im rückwärtigen Teil an sein Grundstück angrenzenden Bereiche nördlich der Neulandstraße als Mischgebiet und nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden.
2. Die Eheleute Thomas und Doris Rüth wenden ein, daß die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Wandhöhe zu niedrig angesetzt sind. Sie beantragen:
 1. Die Grundflächenzahl soll angehoben werden, da ansonsten keine ausreichend großen Gebäude errichtet werden können.
 2. Die Geschößflächenzahl soll auch im WA mit mind. 0,8 festgesetzt werden, weil ansonsten keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden können.
 3. Die Wandhöhe mit 7,00 m ist bezogen auf den tiefsten natürlichen Geländepunkt zu niedrig angesetzt, da Geländeunterschiede auf einzelnen Grundstücken bis zu 1,20 m vorhanden sind.
3. Herr Rudolf Bömmel beantragt mit Schreiben vom 17.02.2001, daß der ganze Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet ausgewiesen wird. Er verweist darauf, daß er sich bei der Erweiterung seines Betriebes in den letzten Jahre darauf verlassen habe, daß wie seit 30 Jahren vorgesehen hier Mischgebiet entsteht. Er teilt weiter

mit, daß er grundsätzlich einverstanden ist, daß ein Wohngebiet ausgewiesen wird, wenn sichergestellt ist, daß die dortigen Anwohner die Nutzung seiner Grundstücks (als Schreinerei) zu dulden haben.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange werden die Einwände wie folgt behandelt:

zu 1:

Dem Einwand kann stattgegeben werden. Nachdem in diesem Bereich, aus den bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke Immissionen zu erwarten sind, wird wie an die beiden Grundstücke östlich anschließend, auch für diese beiden Grundstücke ein Mischgebiet ausgewiesen.

zu 2:

zu 2.1:

Die Grundflächenzahl ist im WA mit 0,3 festgesetzt worden, damit Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen im grünordnerischen Bereich nicht erforderlich sind. Soweit hier in größerem Umfang, als im Mischgebiet eine GRZ über 0,3 ausgewiesen würde, wären umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im grünordnerischen Bereich erforderlich. Aus diesem Grunde soll die Grundflächenzahl von 0,3 nicht verändert werden. Im übrigen darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, so daß tatsächlich eine GRZ von 0,45 erreicht werden kann.

zu 2.2:

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist ausreichend, weil die Flächen der Dachgeschosse, auch wenn sie Vollgeschosse sind, nicht auf die GFZ angerechnet werden. Insoweit wird dem Einwand durch entsprechende Festsetzung stattgegeben.

zu 2.3:

Die Festsetzung hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude wird dahingehend geändert, daß Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude hinsichtlich der Wandhöhe (7,00 m) nicht der tiefste Punkt im Gelände, sondern die Straßenhöhe in der Mitte des Gebäudes ist. Insofern wird die Festsetzung unter Ziffer 3 geändert.

zu 3:

Die Ausweisung der Flächen in diesem Bereich erfolgt ausschließlich nach städtebaulichen und bedarfsorientierten Gesichtspunkten. Gerade hinsichtlich des Bedarfes ist es erforderlich, in Garitz in unmittelbarem Bereich des Altortes weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Im westlichen Bereich des Baugebietes nördlich der Neulandstraße wird die bisher vorgesehene Fläche für Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet geändert. Im übrigen stellt das Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel fest, daß ein Nebeneinander des geplanten Wohngebietes und Mischgebietes, insbesondere zum Bestand entlang der Neulandstraße, verträglich ist.

Dem Antrag kann deshalb nur teilweise stattgegeben werden.

11. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Neulandstraße“, Gemarkung Garitz, mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme des Landkreises vom 14.05.2001

Es wird darauf hingewiesen, daß die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Staatliche Berufsschule durch das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebietes nicht in ihrer Funktion gestört werden darf, dies gilt insbesondere für die Nutzungen „Freifläche“, „Pausenhof“ und „Stellplätze“.

2. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt vom 14.05.2001

Südlich des geplanten Baugebietes liegt der Reitgraben, der im Bereich der Berufsschule verrohrt ist. Bei Versagen der Rohrleitung im Hochwasserfall stellt sich ein Überschwemmungsgebiet ein, dessen Grenzen im beiliegenden Plan eingetragen wurden. Teilbereiche der bisher in dem Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen liegen in diesem Überschwemmungsgebiet.

3. Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 15.05.2001

Es werden Bedenken hinsichtlich des Bestandsschutzes für den Schreinereibetrieb Bömmel geäußert. Der Abstandserlaß des Landes Nordrhein Westfalen fordert einen Abstand von mindestens 100 m zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet. Beschwerden von Anwohnern könnten zu emissionsrechtlichen Auflagen führen, die den Betriebsablauf der Schreinerei Bömmel empfindlich stören würden bzw. eine Aussiedlung des Betriebes erzwingen könnten. Eine Aussiedlung des Betriebes wäre jedoch aus wirtschaftlichen Gründen untragbar. Am bestehenden Standort müssen Rationalisierungsinvestitionen zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit möglich bleiben. Um eine Gefährdung der Existenzgrundlage zu verhindern sollte auf die Ausweisung des südlich der Neulandstraße gelegenen Allgemeinen Wohngebietes verzichtet werden. Statt dessen sollte dieses Gebiet in ein Mischgebiet umgewidmet werden.

4. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Main Rhön vom 22.05.2001

Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund des im Süden anschließenden „Sonder- und Gewerbegebietes Garitz Süd“ insbesondere die fachliche Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes besonders zu beachten ist, damit die Zielvorgabe des Regionalplanes der Region Main Rhön in Bezug auf den Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm und Erschütterung und vor Auswirkungen von emittierenden Anlagen sichergestellt wird.

5. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.05.2001

In die Festsetzungen sollte ein Erhaltungsgebot für Gehölze aufgenommen werden.

6. Zusätzlich ist eine Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Manfred Mohr und Wolfgang Bauer, als Vertreter des Herrn Rudolf Bömmel, vom 16.05.2001, eingegangen

Herr Dr. Manfred Mohr und Herr Wolfgang Bauer vertreten den Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 1531, Herrn Rudolf Bömmel.

Es werden Einwände und Bedenken gegen die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Neulandstraße erhoben. Das Nebeneinander des Mischgebietes mit der Schreinerei Bömmel und ihren möglichen Erweiterungen verträgt sich nicht mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange werden die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt behandelt:

zu 1:

Schulen sind als Einrichtungen in Wohngebieten zulässig. Die Aktivitäten im Schulbereich finden im wesentlichen tagsüber statt. Die Nutzung einer Schule ist mit dem Wohnen vereinbar.

Im Bebauungsplan wird unabhängig davon auf die Staatliche Berufsschule hingewiesen.

zu 2:

Dieses Überschwemmungsgebiet stellt sich lediglich bei Versagen der Rohrleitung im Hochwasserfall ein. Die Grenze wird, ebenso wie im Bebauungsplan „Garitz Süd“, nachrichtlich als amtlich nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baugrenzen werden nicht verändert.

zu 3:

Der Abstandserlaß des Landes Nordrhein Westfalen empfiehlt bei der Festsetzung von Wohngebieten in der Nachbarschaft bereits bestehender Gewerbegebiete und Unterschreitung der laut Abstandserlaß vorgegebenen Entfernungen die Einholung eines Gutachtens.

Die Verträglichkeit des Allgemeinen Wohngebiets mit dem in dem Mischgebiet bestehenden Schreinereibetrieb wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens der Beratenden Ingenieure Wölfel vom 27.03.2001 überprüft und für unkritisch bewertet.

Im Bebauungsplan wird unabhängig davon auf den bestehenden Schreinereibetrieb hingewiesen.

zu 4:

Die Verträglichkeit des Sonder- und Gewerbegebietes Garitz Süd mit dem Allgemeinen Wohngebiet in der Neulandstraße wurde durch das Schallschutzgutachten der Beratenden Ingenieure Wölfel vom 27.03.2001 nachgewiesen.

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

zu 5:

Das Erhaltungsgebot für Gehölze wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 6:

Die Verträglichkeit des Allgemeinen Wohngebiets mit dem in dem Mischgebiet bestehenden Schreinereibetrieb wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens der Beratenden Ingenieure Wölfel vom 27.03.2001 überprüft und für unkritisch bewertet.

Im Bebauungsplan wird unabhängig davon auf den bestehenden Schreinereibetrieb hingewiesen.

12. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Neulandstraße“, Gem. Garitz, hat in der Zeit vom 09.07.2001 bis 09.08.2001 öffentlich ausgelegen. Dabei ging folgender Einwand ein:

Das Landratsamt Bad Kissingen wendet sich mit Schreiben vom 02.08.2001 gegen die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet direkt im Anschluß an die nördliche Grenze des Berufsschulgeländes. Dies wird als städtebaulich bedenklich angesehen. Insbesondere die derzeitige Nutzung der dortigen Freifläche als Pausenhof und Kfz-Stellplätze in direkter Grenznähe wird problematisch bewertet.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird der Einwand wie folgt behandelt:

Schulen sind als Einrichtungen in Wohngebieten zulässig. Die Aktivitäten im Schulbereich finden im wesentlichen tagsüber statt. Die Nutzung einer Schule ist mit dem Wohnen vereinbar.

Die Verträglichkeit der Staatlichen Berufsschule mit dem Allgemeinen Wohngebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Ingenieurbüro Wölfel mit Stellungnahme vom 03.09.2001 nachgewiesen.

13. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 10.10.2001 den Bebauungsplan „Neulandstraße“, Gemarkung Garitz, in der Fassung vom 19.06.2001 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Bad Kissingen, 10.10.2001
Ref. III-2b
I.A.

S c h w i n d
Dipl.-Ing. (FH)

Anhang 1

Standortheimische Gehölzartenliste

Großgehölze:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wild - Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleingehölze/ Sträucher/ Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	- Seidelbast
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa arvensis	- Kriechende Wildrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Obstgehölze

Mostäpfel: 'Bohnäpfel', 'Grahams Jubiläum', 'Kaiser Wilhelm', 'Wiltshire'
Tafeläpfel: 'Boskoop', 'Gewürzluiken', 'Goldparmäne', 'Schöner von Nordhausen'

Mostbirnen: 'Feuchtwanger Winterbirne', 'Schweizer Wasserbirne'
Tafelbirnen: 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Pastorenbirne'

Zwetschgen: 'Auerbacher', 'Bühler', 'Hauszwetschge', 'Mirabelle von Nancy'

Sauerkirschen: 'Diemitzer Amarelle', 'Koröser Süßweichsel'

Süßkirschen: 'Burlat', 'Große Schwarze Knorpel', 'Sam', 'Star', 'Schneiders'

Haselnuß: 'Frühe von Nottingham', 'Halle'sche Riesen'